

## 關連交易

### 概覽

於股份於聯交所[編纂]後，本節所披露的我們及我們的關連人士於日常及一般業務過程中的交易將構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

### 關連人士

截至最後實際可行日期，遠洋通過其全資附屬公司耀勝擁有本公司已發行股本約90.1%的權益。緊隨[編纂]及[編纂]完成後（不計及根據行使[編纂]而可能發行的任何股份），遠洋將通過耀勝擁有本公司約[編纂]%的權益。因此，就上市規則而言，遠洋及耀勝將各自為本公司的控股股東。有關我們與遠洋集團關係的進一步詳情請參閱「與控股股東的關係」一節。

因此，根據上市規則第14A.07條及就上市規則第14A章項下關連交易而言，遠洋及其聯繫人（「遠洋關連人士」，為免生疑，不包括本集團）均為我們的關連人士。

### 持續關連交易概要

| 交易性質 | 相關上市規則 | 所尋求的豁免 | 歷史交易金額  | 截至12月31日止年<br>度的建議年度上限 |
|------|--------|--------|---------|------------------------|
|      |        |        | (人民幣千元) | (人民幣千元)                |

#### 完全豁免持續關連交易

豁免遵守公告、通函、獨立股東批准、申報及年度審閱規定

|            |        |     |     |     |
|------------|--------|-----|-----|-----|
| 1. 商標許可協議  | 14A.76 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 2. 行政服務總協議 | 14A.98 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |

## 關 連 交 易

| 交易性質                                    | 相關上市規則 | 所尋求的豁免     | 歷史交易金額<br><i>(人民幣千元)</i>    | 截至12月31日止年<br>度的建議年度上限<br><i>(人民幣千元)</i> |
|---|--------|------------|-----------------------------|--|
| <b>部份豁免持續關連交易</b>                       |        |            |                             |  |
| <i>豁免遵守通函及獨立股東批准規定，但須遵守申報、年度審閱及公告規定</i> |        |            |                             |  |
| 3. 停車位購買總協議                             | 14A.35 | 豁免嚴格遵守公告規定 | 截至2017年12月31日止<br>年度：1,560  | 2020年：[10,000]<br><br>2021年：[20,000]     |
|   |        |            | 截至2018年12月31日止<br>年度：65,994 | 2022年：[30,000]                           |
|   |        |            | 截至2019年12月31日止<br>年度：4,788  |  |
|   |        |            | 截至2020年6月30日止<br>六個月：0      |  |
| 4. 運營支持服務總協議                            | 14A.35 | 豁免嚴格遵守公告規定 | 截至2017年12月31日止<br>年度：1,672  | 2020年：[8,689]<br><br>2021年：[10,127]      |
|   |        |            | 截至2018年12月31日止<br>年度：8,977  | 2022年：[11,852]                           |
|   |        |            | 截至2019年12月31日止<br>年度：5,991  |  |
|   |        |            | 截至2020年6月30日止<br>六個月：818    |  |

## 關 連 交 易

| 交易性質       | 相關上市規則 | 所尋求的豁免     | 歷史交易金額<br><i>(人民幣千元)</i>    | 截至12月31日止年<br>度的建議年度上限<br><i>(人民幣千元)</i> |
|------------|--------|------------|-----------------------------|--|
| 5. 物業租賃總協議 | 14A.35 | 豁免嚴格遵守公告規定 | 截至2017年12月31日止<br>年度：3,427  | 2020年：[18,827]                           |
|            |        |            | 截至2018年12月31日止<br>年度：5,564  | 2021年：[28,240]                           |
|            |        |            | 截至2019年12月31日止<br>年度：10,587 | 2022年：[42,360]                           |
|            |        |            | 截至2020年6月30日止<br>六個月：1,836  |  |

### 非豁免持續關連交易

須遵守申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定

|              |                                     |                              |                              |                 |
|--------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------|
| 6. 物業管理服務總協議 | 14A.35、14A.36、<br>14A.39<br>及14A.46 | 豁免嚴格遵守公告、通<br>函及獨立股東批准規<br>定 | 截至2017年12月31日止<br>年度：78,586  | 2020年：[139,571] |
|              |                                     |                              | 截至2018年12月31日止<br>年度：84,774  | 2021年：[210,228] |
|              |                                     |                              | 截至2019年12月31日止<br>年度：102,154 | 2022年：[256,420] |
|              |                                     |                              | 截至2020年6月30日止<br>六個月：48,454  |                 |

## 關連交易

| 交易性質                | 相關上市規則                              | 所尋求的豁免                       | 歷史交易金額<br><i>(人民幣千元)</i>     | 截至12月31日止年<br>度的建議年度上限<br><i>(人民幣千元)</i> |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| 7. 交付前服務總協議         | 14A.35、14A.36、<br>14A.39<br>及14A.46 | 豁免嚴格遵守公告、通<br>函及獨立股東批准規<br>定 | 截至2017年12月31日止<br>年度：69,764  | 2020年：[161,732]                          |
|                     |                                     |                              | 截至2018年12月31日止<br>年度：118,716 | 2021年：[177,905]                          |
|                     |                                     |                              | 截至2019年12月31日止<br>年度：145,899 | 2022年：[195,696]                          |
|                     |                                     |                              | 截至2020年6月30日止<br>六個月：65,099  |  |
|                     |                                     |                              |                              |  |
| 8. 顧問及其他增值服務<br>總協議 | 14A.35、14A.36、<br>14A.39<br>及14A.46 | 豁免嚴格遵守公告、通<br>函及獨立股東批准規<br>定 | 截至2017年12月31日止<br>年度：74,691  | 2020年：[140,695]                          |
|                     |                                     |                              | 截至2018年12月31日止<br>年度：73,096  | 2021年：[275,695]                          |
|                     |                                     |                              | 截至2019年12月31日止<br>年度：79,228  | 2022年：[354,495]                          |
|                     |                                     |                              | 截至2020年6月30日止<br>六個月：30,172  |  |
|                     |                                     |                              |                              |  |

---

## 關連交易

---

### 完全豁免持續關連交易

#### 1. 商標許可協議

於2020年8月26日，本公司與遠洋、遠洋(中國)及遠洋地產(香港)有限公司(遠洋的一間間接全資附屬公司)(統稱「許可方」)訂立商標許可協議(「商標許可協議」)，據此，許可方同意向本集團授出非獨家且不可轉讓的許可，以名義代價1港元使用以其名義註冊的若干商標。有關以本集團名義註冊的商標及授予本集團對我們的業務而言屬重要的商標的詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料－B.有關我們業務的其他資料－2.本集團的知識產權」一節。

商標許可協議的期限自2020年8月26日開始，永久有效。商標許可協議(i)須於本公司不再為遠洋附屬公司及我們的財務業績不再於遠洋的綜合賬目中綜合入賬時自動終止；及(ii)經訂約方書面同意予以終止。倘及於任何許可人不再為任何相關商標的註冊擁有人，則有關商標應被視為不包含在商標許可協議中。董事及聯席保薦人認為，訂立期限超過三年的商標許可協議乃符合有關此類協議的慣常商業慣例，原因為同類合約安排具有類似長期安排，且董事認為，協議期間較長將有助於提升本集團營運的穩定性，並有利於股東的整體利益。

由於根據上市規則第14A.76(1)(a)條，各適用百分比率均低於0.1%，故商標許可協議將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的公告、通函、獨立股東批准、申報及年度審閱規定。

#### 2. 行政服務總協議

於[●]，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯繫人(不包括本集團))訂立一項協議(「行政服務總協議」)，據此，遠洋關連人士同意按成本基準向本集團提供行政服務，包括但不限於，秘書、法律及員工培訓服務(「行政服務」)。董事認為，根據行政服務總協議，遠洋關連人士與本集團之間共享行政服務將使遠洋關連人士及本集團均能利用以較低平均成本大宗採購資源的優勢及獲得共享行政服務所帶來的規模經濟，此舉將使成本效益最大化並優化行政成本的整體架構。

行政服務總協議應於[編纂]生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。行政服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

---

## 關連交易

---

由於根據上市規則第14A.98條，行政服務將由遠洋關連人士與本集團按成本基準共享，其中成本（遠洋關連人士向其供應商支付的成本及／或基於相關工時的勞工成本）將按公平公正的基準確定及分配予訂約方，故行政服務總協議將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的公告、通函、獨立股東批准、申報及年度審閱規定。

### 部份豁免持續關連交易

由於根據上市規則第14A.76(2)(a)條，最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，下列各項交易（「部份豁免持續關連交易」）將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守公告、申報及年度審閱規定。

### 3. 停車位購買總協議

#### 交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團向遠洋關連人士購買由遠洋關連人士擁有或開發並由本集團管理的物業內未售出的停車位，以轉售或租賃予客戶。於[●]，本公司與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一項協議（「停車位購買總協議」），以規管本集團自遠洋關連人士購買未售出停車位。

停車位購買總協議應於[編纂]生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。停車位購買總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團自遠洋關連人士購買未售出的停車位，因為[我們可以通過提供二次銷售及／或租賃停車位以滿足客戶需求，向我們所管理物業的業主及住戶提供更全面的社區增值服務]。

#### 定價

我們支付予遠洋關連人士的未售出停車位的價格將參考附近同類物業停車位的現行市場價格後按計及本集團向客戶再次出售及／或出租相關停車位的預期成本（包括勞動力成本、管理成本及維護成本）而公平磋商協定的折讓公平磋商釐定。

## 關連交易

### 歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團向遠洋關連人士購買未售出停車位的總交易金額載列如下：

|      | 歷史交易金額 (人民幣千元) |        |       |                 |
|------|----------------|--------|-------|-----------------|
|      | 截至12月31日止年度    |        |       | 截至6月30日<br>止六個月 |
|      | 2017年          | 2018年  | 2019年 | 2020年           |
| 購買金額 | 1,560          | 65,994 | 4,788 | 0               |

### 年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，停車位購買總協議項下的最高年度總交易金額不得超過以下上限：

|      | 建議年度上限 (人民幣千元) |          |          |
|------|----------------|----------|----------|
|      | 截至12月31日止年度    |          |          |
|      | 2020年          | 2021年    | 2022年    |
| 購買金額 | [10,000]       | [20,000] | [30,000] |

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮(i)往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)由遠洋關連人士擁有或開發的物業中可供本集團購買的預計未售出停車位數量；及(iii)客戶對出售及租賃停車位的預期需求水平。

## 4. 運營支持服務總協議

### 交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團向遠洋關連人士購買若干服務，例如餐飲服務、工程服務及其他支持服務，以支持我們的業務運營。此外，自2020年第三季度以來，遠洋關連人士為本集團提供若干信息技術系統及支持服務。為了進一步規範我們自遠洋關連人士採購運營支持服務，本公司於[●]與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一項協議（「運營支持服務總協議」），以規管本集團向遠洋關連人士購買服務。

## 關連交易

運營支持服務總協議應於[編纂]生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。運營支持服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團向遠洋關連人士購買運營支持服務，因為(i)我們與遠洋關連人士已建立長期關係，並了解彼此的業務需求及要求；及(ii)通過自遠洋關連人士而非公開市場購買此類運營支持服務，我們可節省成本及開支。

### 定價

我們應向遠洋關連人士支付的運營支持服務的費用將參考(i)遠洋關連人士基於相關工時向其獨立供應商支付的成本及／或其勞工成本；或(ii)遠洋關連人士就相同或類似服務向其他客戶收取的現行市場價格(倘有)後公平磋商釐定。我們將(倘適用)要求相關遠洋關連人士向我們提供相關遠洋關連人士與其獨立客戶之間就相同或類似服務所進行同期交易的條款，以確保相關遠洋關連人士向我們收取的費用對本集團而言屬公平合理。

### 歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，遠洋關連人士向本集團提供運營支持服務的總交易金額載列如下：

|      | 歷史交易金額 (人民幣千元) |       |       |                 |
|------|----------------|-------|-------|-----------------|
|      | 截至12月31日止年度    |       |       | 截至6月30日<br>止六個月 |
|      | 2017年          | 2018年 | 2019年 | 2020年           |
| 購買金額 | 1,672          | 8,977 | 5,991 | 818             |

### 年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，運營支持服務總協議項下的最高年度總交易金額不得超過以下上限：

|      | 建議年度上限 (人民幣千元) |          |          |
|------|----------------|----------|----------|
|      | 截至12月31日止年度    |          |          |
|      | 2020年          | 2021年    | 2022年    |
| 購買金額 | [8,689]        | [10,127] | [11,852] |

## 關連交易

**上限基準：**於釐定上述上限時，董事已考慮(i)往績記錄期間的歷史交易金額；(ii)根據我們的業務發展計劃，我們對遠洋關連人士提供的運營支持服務（例如餐飲服務及工程服務）需求的預期增長；及(iii)自2020年第三季度以來，本集團自遠洋關連人士採購若干信息技術系統及支持服務。

### 5. 物業租賃總協議

#### 交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團已向遠洋關連人士租賃若干物業，概述如下：

|                  | 向遠洋關連人士租賃的總規模   |       |       |                |
|------------------|-----------------|-------|-------|----------------|
|                  | 截至12月31日        |       |       | 截至             |
|                  | 2017年           | 2018年 | 2019年 | 6月30日          |
|                  | (平方米)           | (平方米) | (平方米) | 2020年<br>(平方米) |
| 自用／經營            | 4,545           | 3,153 | 2,379 | 2,539          |
| 轉租予獨立客戶的<br>商寫物業 | 428             | 9,277 | 9,446 | 9,018          |
|                  | 向遠洋關連人士租賃的停車位數目 |       |       |                |
|                  | 截至12月31日        |       |       | 截至             |
|                  | 2017年           | 2018年 | 2019年 | 6月30日          |
|                  |                 |       |       | 2020年          |
| 轉租予獨立客戶的<br>停車位  | 459             | 1,868 | 4,777 | 2,540          |

## 關連交易

截至最後實際可行日期，本集團（作為租戶）與遠洋關連人士（作為業主）之間的所有現有租賃（「現有租賃」）乃(i)於本集團的日常及一般業務過程中；及(ii)按正常商業條款訂立，其租金乃參照附近同類物業的現行市場價格後公平磋商釐定。

### 現有租賃的會計影響

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司確認與自用／運營的兩處總租賃建築面積為1,835平方米的現有租賃（「不獲豁免租賃」）有關的使用權資產，截至2020年6月30日，其於我們資產負債表上的金額為人民幣1.2百萬元。根據上市規則第14A章，不獲豁免租賃入賬列為本集團於香港財務報告準則第16號項下的一次性資本資產收購。因此，上市規則第14A章內有關持續關連交易的報告、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定將不適用於不獲豁免租賃。

除不獲豁免租賃外，根據香港財務報告準則第16號，所有其他現有租賃（「獲豁免租賃」）均獲豁免於我們的資產負債表中確認為使用權資產，因為其被視為(i)短期租賃（即12個月或以下的租賃）或(ii)低價值資產租賃。因此，獲豁免租賃項下的租金付款已經並將在相關租賃期內於損益賬中入賬為開支。

本集團將獲豁免租賃項下物業(i)用作自用／經營（如用作辦公室）；及(ii)轉租予我們的獨立客戶。為避免中斷本集團的持續經營，我們將於[編纂]後繼續根據獲豁免租賃出租遠洋關連人士的物業。此外，為迎合我們的業務發展，我們於[編纂]後亦預期就該等用途自遠洋關連人士出租額外的總建築面積及／或獲得該額外的總建築面積的使用權。於[●]，本公司與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯繫人（不包括本集團））訂立一項協議（「物業租賃總協議」），以規管遠洋關連人士向本集團租賃及授權物業，其根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產。

物業租賃總協議應於[編纂]生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。物業租賃總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

### 定價

本集團根據物業租賃總協議而應向遠洋關連人士支付的租金將參考(i)就我們自用／自營物業而言，附近同類物業的現行市場租金；及(ii)就轉租予我們獨立客戶的物

## 關連交易

業而言，同地段同類物業現行市場租金後按計及本集團向獨立客戶轉租相關物業的預期成本（包括勞動力成本、管理成本及維護成本）而公平磋商協定的折讓公平磋商釐定。

### 歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團就根據香港財務報告準則第16號獲豁免確認為使用權資產的租賃向遠洋關連人士支付的租金總額載列如下：

|    | 歷史交易金額 (人民幣千元) |       |        |                 |
|----|----------------|-------|--------|-----------------|
|    | 截至12月31日止年度    |       |        | 截至6月30日<br>止六個月 |
|    | 2017年          | 2018年 | 2019年  | 2020年           |
| 租金 | 3,427          | 5,564 | 10,587 | 1,836           |

### 年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度物業租賃總協議下的租金的最高年度總額不得超過下列上限：

|    | 建議年度上限 (人民幣千元) |          |          |
|----|----------------|----------|----------|
|    | 截至12月31日止年度    |          |          |
|    | 2020年          | 2021年    | 2022年    |
| 租金 | [18,827]       | [28,240] | [42,360] |

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮(i)往績記錄期間的歷史交易金額及其增長趨勢；(ii)獲豁免租賃的條款及條件（尤其是租金）；(iii)附近類似物業市場租金之預期增量；及(iv)根據我們的業務發展規劃對租賃物業需求的預期增加。

### 非豁免持續關連交易

由於最高適用百分比率高於5%，以下各項交易（「非豁免持續關連交易」）須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

---

## 關連交易

---

### 6. 物業管理服務總協議

#### 交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團就(i)遠洋關連人士開發的已完工但未交付予相關物業單位買家的未售或已售物業單位；及(ii)由遠洋關連人士擁有、使用或經營的商寫物業、寫字樓及停車場向遠洋關連人士提供物業管理服務，例如秩序維護、清潔、綠化、園藝及維修保養服務。於[●]，本公司與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司（不包括本集團））訂立協議（「物業管理服務總協議」）以規管由本集團向遠洋關連人士提供的物業管理服務。

物業管理服務總協議應於[編纂]生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。物業管理服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務，乃由於(i)我們與遠洋關連人士已建立長期業務關係且互相了解彼此的標準、要求及具體需求；及(ii)我們向遠洋關連人士提供的物業管理服務的服務費及條款對本集團而言屬公平合理。

#### 定價

遠洋關連人士根據物業管理服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)相關物業的性質、規模及位置；(ii)物業管理服務的範圍；(iii)我們提供物業管理服務的預期經營成本（包括（除其他外）勞工成本、物料成本及行政成本）；及(iv)其他物業管理服務提供商就市場上同類物業的類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士收取的費用不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用），且我們向遠洋關聯方提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或類似類型和範圍的物業管理服務向獨立客戶提供的條款。

## 關連交易

### 歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團向遠洋關連人士提供物業管理服務的交易總金額載列如下：

|     | 歷史交易金額 (人民幣千元) |        |         |                 |
|-----|----------------|--------|---------|-----------------|
|     | 截至12月31日止年度    |        |         | 截至6月30日<br>止六個月 |
|     | 2017年          | 2018年  | 2019年   | 2020年           |
| 銷售額 | 78,586         | 84,774 | 102,154 | 48,454          |

### 年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度物業管理服務總協議下的最高年度交易總額不得超過下列上限：

|     | 建議年度上限 (人民幣千元) |           |           |
|-----|----------------|-----------|-----------|
|     | 截至12月31日止年度    |           |           |
|     | 2020年          | 2021年     | 2022年     |
| 銷售額 | [139,571]      | [210,228] | [256,420] |

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的歷史交易金額及其增長趨勢；(ii)由遠洋關連人士開發用作銷售且將由本集團管理的尚未交付的未售或已售物業單位建築面積的預期增長；及(iii)遠洋關連人士於2020年及2021年開始運營且將由本集團管理的額外商寫物業及寫字樓。

## 7. 交付前服務總協議

### 交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團於遠洋關連人士的物業銷售處及展廳向彼等提供交付前服務，例如場地清潔、秩序維護、維修保養、停車場管理以及其他客戶相關服務。於[●]，本公司與遠洋（為其本身及代表其附屬公司及聯營公司（不包括本集團））訂立協議（「交付前服務總協議」）以規管由本集團向遠洋關連人士提供的交付前服務。

## 關連交易

交付前服務總協議應於[編纂]生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。交付前服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團向遠洋關連人士提供交付前服務，乃由於(i)我們與遠洋關連人士已建立長期業務關係且互相了解彼此的標準、要求及具體需求；及(ii)我們向遠洋關連人士提供的交付前服務的服務費及條款對本集團而言屬公平合理。

### 定價

遠洋關連人士根據交付前服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)交付前服務的範圍；(ii)我們提供交付前服務的預期經營成本(包括(除其他外)勞工成本、物料成本及行政成本)；及(iii)其他交付前服務提供商就市場上類似服務所收取的費用後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或相似類型及範圍的交付前服務向獨立客戶提供的條款。

### 歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度以及截至2020年6月30日止六個月，本集團向遠洋關連人士提供交付前服務的交易總金額載列如下：

|     | 歷史交易金額 (人民幣千元) |         |         |                 |
|-----|----------------|---------|---------|-----------------|
|     | 截至12月31日止年度    |         |         | 截至6月30日<br>止六個月 |
|     | 2017年          | 2018年   | 2019年   | 2020年           |
| 銷售額 | 69,764         | 118,716 | 145,899 | 65,099          |

### 年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度交付前服務總協議下的最高年度交易總額不得超過下列上限：

|     | 建議年度上限 (人民幣千元) |           |           |
|-----|----------------|-----------|-----------|
|     | 截至12月31日止年度    |           |           |
|     | 2020年          | 2021年     | 2022年     |
| 銷售額 | [161,732]      | [177,905] | [195,696] |

---

## 關連交易

---

**上限基準：**於釐定上述上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的歷史交易金額及其增長趨勢；及(ii)根據遠洋關連人士的歷史銷售業績及業務發展規劃，遠洋關連人士需要我們交付前服務的物業銷售處及展廳數量的預期增長。

### 8. 顧問及其他增值服務總協議

#### 交易概況及理由

於往績記錄期間，本集團亦向遠洋關連人士提供其他增值服務，主要包括(i)顧問服務，例如關於總體項目設計以及策劃及協調售前活動的諮詢服務；及(ii)物業工程以及維修保養服務。於[●]，本公司與遠洋(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司(不包括本集團))訂立協議(「**顧問及其他增值服務總協議**」)以規管由本集團向遠洋關連人士提供的增值服務。

顧問及其他增值服務總協議應於[編纂]生效，並於2022年12月31日屆滿，及可於屆滿後根據上市規則的適用規定進一步續期三年，除非訂約方另行議定則除外。顧問及其他增值服務總協議可於其期限內由一方向另一方提前發出30天的書面通知予以終止。

本集團向遠洋關連人士提供顧問及其他增值服務，乃由於(i)我們與遠洋關連人士已建立長期業務關係且互相了解彼此的標準、要求及具體需求；及(ii)我們向遠洋關連人士提供的增值服務的服務費及條款對本集團而言屬公平合理。

#### 定價

遠洋關連人士根據顧問及其他增值服務總協議向本集團支付的費用將於參考(i)我們就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶收取的費用(倘適用)；或(ii)倘本集團未向獨立客戶提供相同或相似類型及範圍的增值服務，我們提供相關服務的預期成本(包括(除其他外)勞工成本、物料成本及行政成本)加上不低於10%的利潤率後公平磋商釐定。我們向遠洋關連人士提供的條款對本集團而言不得遜於我們就相同或相似類型及範圍的增值服務向獨立客戶提供的條款(倘適用)。

## 關連交易

### 歷史交易金額

截至2017年、2018年及2019年12月31日以及截至2020年6月30日止六個月，本集團向遠洋關連人士提供協銷顧問及其他增值服務的交易總金額載列如下：

|     | 歷史交易金額 (人民幣千元) |        |        |                 |
|-----|----------------|--------|--------|-----------------|
|     | 截至12月31日止年度    |        |        | 截至6月30日<br>止六個月 |
|     | 2017年          | 2018年  | 2019年  | 2020年           |
| 銷售額 | 74,691         | 73,096 | 79,228 | 30,172          |

### 年度上限及上限基準

年度上限：截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，根據顧問及其他增值服務總協議，最高年度交易總額不得超過下列上限：

|     | 建議年度上限 (人民幣千元) |           |           |
|-----|----------------|-----------|-----------|
|     | 截至12月31日止年度    |           |           |
|     | 2020年          | 2021年     | 2022年     |
| 銷售額 | [140,695]      | [275,695] | [354,495] |

上限基準：於釐定上述上限時，董事已考慮(i)於往績記錄期間的過往交易金額及其增長趨勢；及(ii)於2020年下半年至2022年期間，我們拓展物業工程服務的業務計劃(包括提供維修及保養服務、智能管理服務等)以把握遠洋關連人士及其他獨立第三方帶來的商機；及(iii)根據遠洋關連人士業務發展計劃，遠洋關連人士對我們協銷顧問及其他增值服務的需求預期增加。

### 董事意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，[編纂]後繼續進行本節所述之所有持續關連交易符合本集團利益，且所有該等持續關連交易均於本集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。此外，上述部份豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易之建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

---

## 關連交易

---

### 聯席保薦人確認

聯席保薦人認為，截至本文件日期，上述已尋求豁免的部份豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易均於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益；且各建議年度上限屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 企業管治措施

我們已採納下列內部監控及企業管治措施，以確保日後我們與遠洋關聯人士的交易將按一般商業條款並根據相關框架協議進行：

- 董事局(包括獨立非執行董事)負責將負責審閱及評估持續關連交易框架協議的條款，尤其是定價原則及年度上限，以確保相關條款對本集團而言屬公平合理且遵守相關法律法規、本集團內部政策及上市規則；
- 根據上市規則附錄14所載企業管治守則，我們的董事(包括獨立非執行董事)可於適當情況下就持續關連交易向外界尋求獨立專業意見；
- 本公司的若干內部部門(包括但不限於財務部門)將定期監察持續關連交易的實施情況及記錄相關框架協議下的交易總額以確保其定價政策及年度上限合規；
- 本公司已採取相關申報及備存記錄程序，以使本公司獨立非執行董事及核數師能夠對框架協議項下的持續關連交易進行年度審閱，並根據上市規則作出年度確認；及
- 我們將在年度報告內充分披露於各財政年度將予進行的持續關連交易，以及我們獨立非執行董事就該交易是否於本集團日常及一般業務過程中按一般或更佳商業條款進行，及根據相關框架協議，條款是否屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益所得出的結論。

---

## 關連交易

---

### 聯交所授出之豁免

如上文所述，部份豁免持續關連交易將獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定，惟須遵守上市規則第14A章項下之公告、申報及年度審閱規定；非豁免持續關連交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審閱、公告、通函及獨立股東批准規定。

由於各部份豁免持續關連交易及非豁免持續關連交易的重要條款披露於本文件內，且潛在投資者將根據相關披露參與[編纂]，董事認為嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告規定及通函（包括獨立董事委員會及獨立財務意見）（如適用）以及獨立股東批准規定將為不切實際且過於繁瑣，尤其會給本公司造成不必要的行政費用。

因此，本公司已向聯交所申請[並已獲授予]，惟須受年度交易金額不得超過上述其各自建議年度上限的條件所規限：

- (a) 根據上市規則第14A.105條，豁免部份豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35條項下的公告規定的豁免，有效期至2022年12月31日；及
- (b) 根據上市規則第14A.105條，豁免非豁免持續關連交易嚴格遵守上市規則第14A.35、14A.36、14A.39及14A.46條項下的公告、通函（包括獨立董事委員會及獨立財務顧問意見）及獨立股東批准規定的豁免，有效期至2022年12月31日。

此外，我們確認我們將遵守上市規則第14A章的其他適用規定，並將於超出上述任何建議年度上限或於該交易條款發生重大變動時立即通知聯交所。